



voorstel aan de raad

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling
Kenmerk	Tijbosch, T.L. (Tessa)
	15.509938
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	26 november 2015
Jaargang en nummer	2015 108
Geheim	Nee

Vaststellen bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor het volgende te besluiten:

- 1 ambtshalve een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen in de parkeerregeling.
- 2 Het bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKAATSTRAATPIJLS.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKAATSTRAATPIJLS.VA01.dgn vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

Drs. M.R. Schurink

De burgemeester,

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Toezeggingen wethouder:

Wethouder Jansen geleidt, met betrekking tot agendapunt 19, Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd, de vraag met betrekking tot de initiatieven in het gebied door naar wethouder Geldof met het verzoek de commissie te informeren en binnen twee maanden aan te geven hoe de initiatieven passen in de totaalvisie voor de omgeving.

Status: A

**Bijlages**

Voorstel: Voorstel_4468

Bijlage: Verbeelding Bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd

Bijlage: Link naar RO Publiceer

Bijlage: Bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd toelichting, regels, bijlagen

Eerdere besluitvorming**Uitvoering**

Context

Aanleiding

Per 1 januari 2015 heeft de huurder (Maatschappelijke Ontwikkeling van de gemeente Utrecht) het gebouw aan de Kaatstraat 1 in Utrecht verlaten. Het gebouw was in gebruik als kantoor. Het vinden van een nieuwe huurder voor kantoorruimte is in de huidige marktomstandigheden lastig, waardoor de verhuurbaarheid van het gebouw onder druk komt te staan en leegstand dreigt. Om de gebruiksmogelijkheden van het gebouw en de gronden voor de toekomst veilig te stellen en leegstand te voorkomen heeft initiatiefnemer 'de Elf Provincieën B.V.' een verdere verruiming van de functiemogelijkheden aangevraagd. Een gemengde bestemming voor onder andere wonen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, hotel, sport en ontspanning wordt als het meest passend gezien voor deze locatie. De precieze invulling wordt later bepaald.

De Kaatstraat ligt ten noorden van de historische binnenstad in de wijk Pijlsweerd en maakt deel uit van de centrale stad. Het ruimtelijk beleid voor de centrale stad richt zich op de transformatie in een hoogstedelijk gebied met een hoge bouwdichtheid en een mix aan stedelijke functies. Het verruimen van de functiemogelijkheden voor het perceel is beleidsmatig dan ook wenselijk. Omdat niet alle beoogde functies op grond van het huidige planologische regime mogelijk zijn, is dit bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de functionele en stedenbouwkundige kaders zodanig vastgelegd, dat het perceel van een passende en toekomstbestendige planologische regeling wordt voorzien.

Doel

De hoofddoelstelling van dit bestemmingsplan is om de functieverbreiding aan de Kaatstraat 1 in Utrecht planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Plangebied

Kaatstraat 1 ligt ten noorden van de historische binnenstad van Utrecht in de wijk Pijlsweerd. Het perceel is nagenoeg geheel bebouwd en wordt begrensd door de Zeedijk in het oosten, de Kaatstraat in het zuiden en Oudenoord in het westen. Ten noorden van het perceel wordt binnenkort de gemengde woonbuurt Zijdebalen ontwikkeld.

Hogere waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd hogere waarden vast te stellen voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting op grond van de Wet geluidhinder. De toelaatbare geluidsbelasting ("voorkeursgrenswaarde") wordt vanwege wegverkeerlawaaï en overschreden. Het besluit is nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Participatie

Woensdag 24 juni 2015 vond een informatieavond plaats over de herontwikkeling van Kaatstraat 1. Bewoners en belangstellenden konden vragen stellen aan de deskundigen van De Elf Provinciën, het architectenbureau MVSA Architects en de gemeente Utrecht. Er zijn deze avond ruim 50 bezoekers geweest. De reactie waren overwegend positief.

Beslispunt

- 1 ambtshalve een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen in de parkeerregeling.

Argumenten

1.1 De ambtshalve wijziging zorgt voor een verbetering van het plan.

Naar aanleiding van een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan "KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o." is de Utrechtse parkeerregeling aangepast. De parkeerregeling is verplaatst van de algemene gebruiksregels in artikel 6 naar de algemene bouwregels in artikel 5. Tevens is de parkeerregeling zo aangepast dat bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan, onderzocht zal worden of de aanvraag



Gemeente Utrecht

voldoet aan de voorwaarde om voldoende parkeergelegenheid te regelen.

Beslispunt

- 2 Het bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKAATSTRAATPIJLS.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKAATSTRAATPIJLS.VA01.dgn vast te stellen.

Argumenten

- 2.1 Het plan maakt een gewenste ontwikkeling mogelijk.
Het bestemmingsplan geeft een integrale afweging voor nieuwe functies in het pand aan de Kaatstraat 1. Dit plan biedt een kader voor het verlenen van de omgevingsvergunning.
- 2.2 Het plan is economisch uitvoerbaar.
Ten behoeve van het verhaal van door de gemeente gemaakte kosten is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Ook is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Aangezien het kostenverhaal is geregeld via een anterieure overeenkomst, is het vaststellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
- 2.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 augustus tot en met 17 september ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend.

Raadsbesluit

Raadsbesluit

Opgesteld door	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling Tijbosch, T.L. (Tessa)
Kenmerk	15.509938
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	26 november 2015
Jaargang en nummer	2015 108

Vaststellen bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd

besluit

- 1 ambtshalve een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen in de parkeerregeling.
- 2 Het bestemmingsplan Kaatstraat 1, Pijlsweerd dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPKAATSTRAATPIJLS.VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPKAATSTRAATPIJLS.VA01.dgn vast te stellen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 26 november 2015

De griffier

mr. M. van Hall



De burgemeester

mr. J.H.C. van Zanen



